

Wohnoase

an der Hauptstrasse 61, 6313 Edlibach / Menzingen ZG





Herzlich willkommen

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an den Eigentumswohnungen an der Hauptstrasse 61 in Edlibach / Menzingen ZG. An zentraler Lage entstehen vier attraktive *Wohnoasen* mit 3.5 bis 5.5 Zimmern. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen umfassenden Einblick in die zum Verkauf stehenden Wohnungen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir erläutern Ihnen gerne die nächsten Schritte und beantworten alle Ihre Fragen rund um das Projekt.

Inhaltsverzeichnis

Die Ortschaft Edlibach/Menzingen	Seite	3
Kennzahlen der Gemeinde Menzingen	Seite	4
Wohnkonzept Höhenrain	Seite	5
Verkaufspreise	Seite	6 - 7
Visualisierungen	Seite	8 - 9
Grundrisse	Seite	10 - 15
Baubeschrieb / Allgemeine Informationen	Seite	16 - 19

Edlibach / Menzingen



Der Ortsteil Edlibach ist der Gemeinde Menzingen zugehörig. Edlibach/Menzingen liegt in der voralpinen Landschaft mit fast unberührten Hochmooren. Der Linth- und der Reussgletscher haben eine einzigartige Landschaft gebildet, welche Naherholungsgebiet und attraktives Wohnen verbindet. Die aktive Gemeinde für jedes Lebensalter. Besonders interessant ist es in Menzingen/Edlibach unter anderem:

- Die ideale Bevölkerungsstruktur
- Die zentrale geografische Lage in Stadtnähe und Naherholungsgebiet
- Gute Verkehrslage
- Sehr gutes Bildungsangebot
- Tagesschule Elementa in der Nähe
- Kantonsschule / Gymnasium in Menzingen
- International school of zug (in 5 min. Fahrzeit erreichbar)
- Vielfältiges Vereinsangebot



Kennzahlen Gemeinde Menzingen

Fläche	27.63 km ²
Höhenlage ü.Meer	807 m.ü.M.
Steuerfuss 2026	55.0 % Gemeindesteuerfuss 78.0 % Kantonssteuerfuss
Einwohner	4'615 (Stand: 31.12.2022)
Zentrale Lage	
Bushaltestelle	1 Min. zu Fuss
Ins Zentrum	10 Min. zu Fuss
Nach Baar	10 Min. mit dem Auto
Nach Zug	15 Min. mit dem Auto
Nach Zürich	25 Min. mit dem Auto



Ihre persönliche *Wohnoase*

Ankommen, zu Hause sein und sich wohlfühlen – in den vier 3.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen an der Hauptstrasse 61 in Edlibach / Menzingen ZG fällt das ganz leicht. Geniessen Sie das ruhige Landleben in unmittelbarer Nähe der Stadt Zug. Gleich vor der Haustüre erwarten Sie Erholung, Natur und eine entspannte Atmosphäre im Grünen.

Sie wohnen in einem Zuhause mit Charakter: grosszügige, durchdachte Grundrisse verbinden modernen Lebensstil mit höchstem Komfort. Der offene Wohn- und Küchenbereich ist der ideale Ort für gesellige Momente und gemütliche Stunden. Grosse Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung von Innen- und Aussenraum.

Für erholsame Augenblicke lädt die verglaste Loggia ein – der perfekte Platz, um die Seele baumeln zu lassen. Das Masterschlafzimmer überzeugt mit einer eleganten Ankleide sowie direktem Zugang

zum Badezimmer – eine praktische und stilvolle Lösung für den Alltag. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das Wohlfühlkonzept ab.

Die barrierefreien Wohnungen sind bequem per Lift direkt von der Einstellhalle aus erreichbar. Die Buslinie nach Zug und Baar liegt nur wenige Schritte entfernt – ideal für alle, die Ruhe schätzen, aber dennoch optimal angebunden sein möchten.

Drei Gewerberäume à 17–19 m² im Erdgeschoss warten zum Verkauf – die ideale Lösung für ein ruhiges Homeoffice direkt vor Ort.

Mit ihrem hochwertigen Innenausbau bieten diese Wohnoasen alles, was es zum Wohlfühlen braucht. Lassen Sie sich begeistern von der gelungenen Verbindung aus modernem Design und naturnaher Umgebung!



Wohnungsübersicht / Verkaufspreise

Bezeichnung / Etage	Typologie	Anzahl Zimmer / Stk.	Nettowohnfläche ca. m²	Preis Wohnung inkl. Keller	Aussenfläche / Keller ca. m²
Wohnung Nr. 1 / EG	Erdgeschosswohnung mit Balkon verglast / ungedeckt und Keller	3.5 Zimmer	111	CHF 1'650'000.00	Terrasse verglast 20 m² Terrasse 123 m² Keller 6 m²
Wohnung Nr. 2 / OG West	Etagenwohnung mit Loggia verglast und Keller	4.5 Zimmer	127	CHF 1'920'000.00	Terrasse verglast 21 m² Keller 7 m²
Wohnung Nr. 3 / OG Ost	Etagenwohnung mit Loggia verglast und Keller	4.5 Zimmer	124	Reserviert	Balkon verglast 20 m² Keller 7 m²
Wohnung Nr. 4 / Attika	Etagenwohnung mit Balkon verglast / gedeckt und ungedeckt Keller	5.5 Zimmer	152	CHF 2'650'000.00	Terrasse verglast 21 m² Terrasse gedeckte 65 m² Terrasse ungedeckt 59 m² Keller 8 m²
Garagenplatz Auto	Autoeinstellplatz in der Tiefgarage			CHF 50'000.00	
Doppelgaragenplatz Auto	Zwei Parkplätze hintereinander (Nr.10 + 13 / 11 + 14 / 12 + 15)			CHF 85'000.00	
Parkplatz Motorrad	Einstellplatz in der Tiefgarage			CHF 8'000.00	

Gewerbeflächen und Disporaum / Verkaufspreise

Bezeichnung / Etage	Nettofläche ca. m ²	Preis Wohnung inkl. Keller
Gewerbefläche / Büro Nr. 1 im Erdgeschoss	17	CHF 160'000.00
Gewerbefläche / Büro Nr. 2 im Erdgeschoss mit Terrasse	19	CHF 200'000.00
Gewerbefläche / Büro Nr. 3 im Erdgeschoss mit Terrasse	19	CHF 180'000.00
Disporaum im UG	12	Reserviert







Grundriss Untergeschoss



PROJEKT
Neubau MFH
Hauptstrasse 61
6313 Edlibach

PLAN
Verkaufsplan Untergeschoss

Grundriss Gewerberäume / Erdgeschoss



LEGENDE / FLÄCHEN GEWERBERÄUME
(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

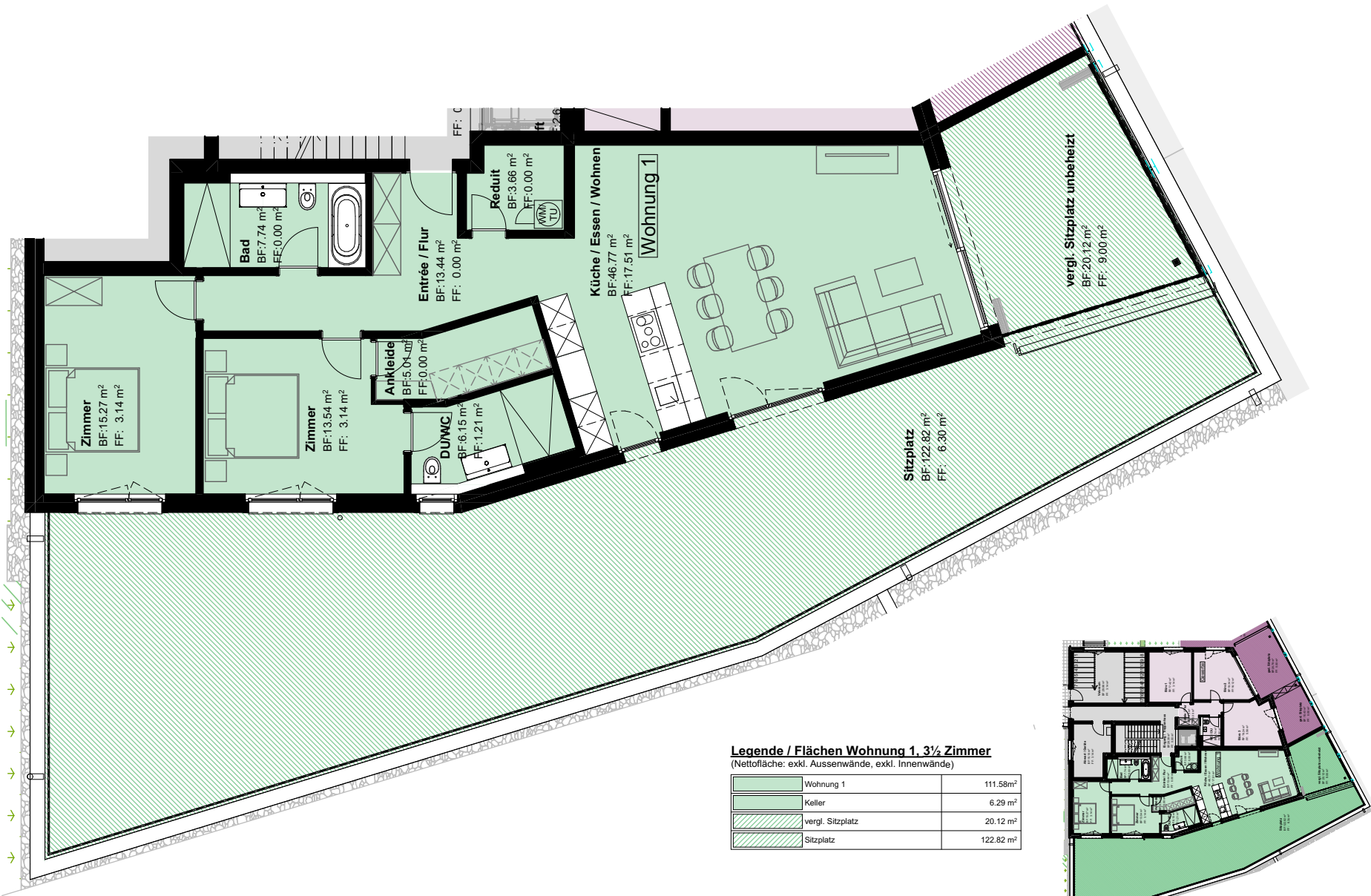
Büro 1	17.4 m²
Büro 2	18.9 m²
Büro 3	19.3 m²

PROJEKT
Neubau MFH
Hauptstrasse 61
6313 Edlibach

PLAN
Verkaufsplan Erdgeschoss



Grundriss Wohnung Nr. 1 / Erdgeschoss



PROJEKT
Neubau MFH
Hauptstrasse 61
6313 Edlibach

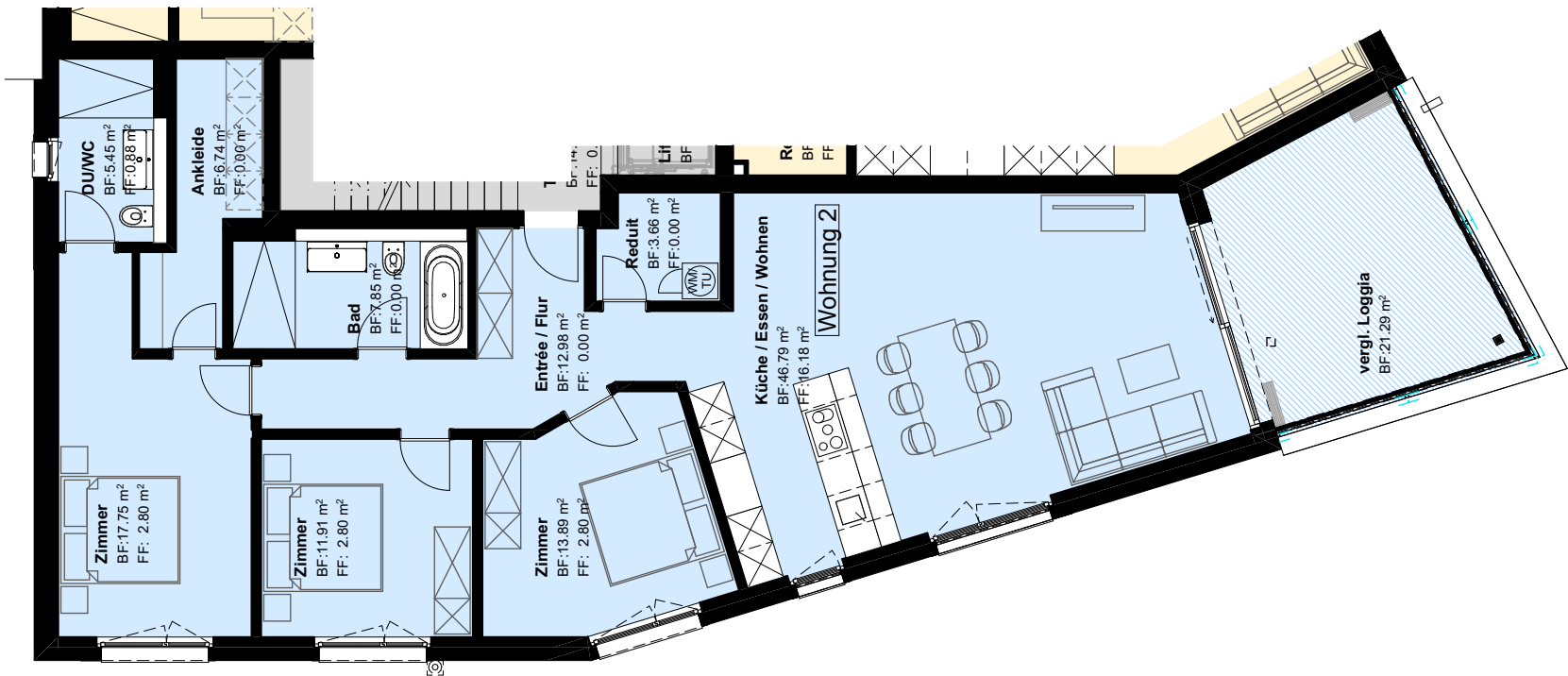
PLAN
Verkaufsplan Erdgeschoss - Wohnung 1



Grundriss Wohnung Nr. 2 / 1. Obergeschoss

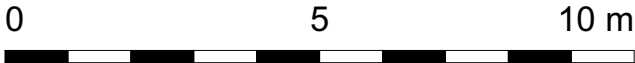
Legende / Flächen Wohnung 2, 4½ Zimmer
(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung 2	127.02 m²
Keller	7.47 m²
Loggia verglast	21.29 m²

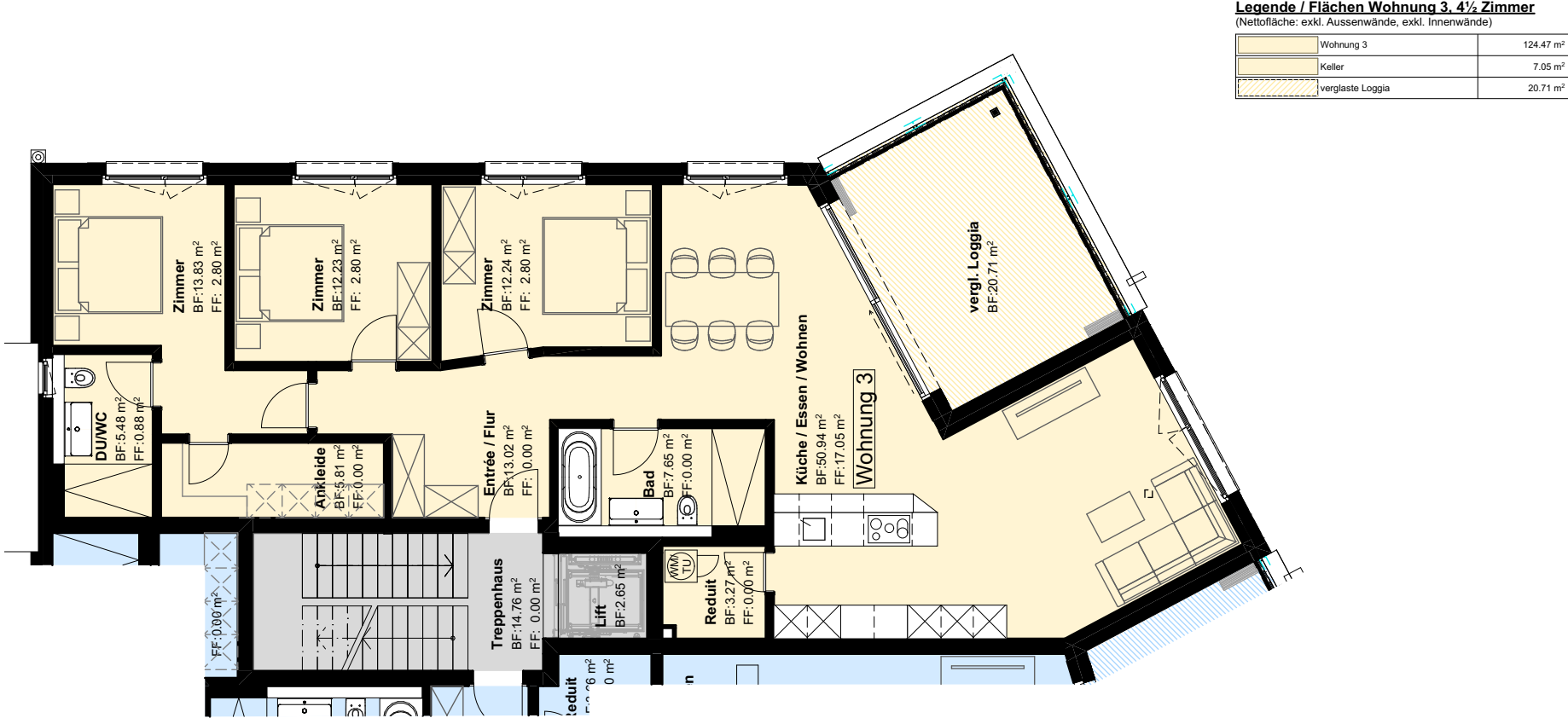


PROJEKT
Neubau MFH
Hauptstrasse 61
6313 Edlibach

PLAN
Verkaufsplan Obergeschoss - Wohnung 2

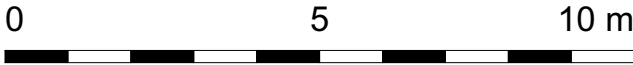


Grundriss Wohnung Nr. 3 / 1. Obergeschoss



PROJEKT
Neubau MFH
Hauptstrasse 61
6313 Edlibach

PLAN
Verkaufsplan Obergeschoss - Wohnung 3



Grundriss Wohnung Nr. 4 / Attikageschoss



Legende / Flächen Wohnung 4, 5 1/2 Zimmer
(Nettofläche: exkl. Aussenwände, exkl. Innenwände)

Wohnung 4	152.33 m²
Keller	8.56 m²
verglaste Terrasse	21.17 m²
gedeckte Terrasse	64.67 m²
Terrasse	59.35 m²

PROJEKT
Neubau MFH
Hauptstrasse 61
6313 Edlibach

PLAN
Verkaufsplan Attikageschoss - Wohnung 4



Kurz-Baubeschrieb



Baubeschrieb für Wohnungen:

Allgemeines

- Im Baubeschrieb sind die wesentlichen Raum- und Materialspezifikationen zu den Wohnungen, den allgemeinen Räumen, dem Gebäude und der Umgebung definiert.

Haus allgemein

Fassaden

- Aussenwände in Stahlbeton oder Backstein Aussenisolation und Abrieb
- Balkon und Terrassen mit Brüstung oder Geländer

Wände

- Wohnungstrennwände: Beton oder Backstein
- Innenwände: Beton oder Backstein

Fenster, Fenster-/Hebeschiebetüren

Alle Fenster, Fenstertüren und Schiebefenster aus Holz/Metall, innen Holz weiss RAL 9016, aussen Aluminium eloxiert RAL 7022, mit umlaufender Gummidichtung. Verglasung mit 3-fachem Isolierglas. Pro Raum ein Einhand-Drehklappbeschlag bei den zu öffnenden Fenstern oder Flügeltüren.

Türen

- Wohnungseingangstüren: Türen mit Alu – Zwischenlage, inkl. 3-Punkte-Sicherheits-schloss, weiss, mit Spion
- Wohnungsinnentüren Zimmer: Kunstharz belegte Futtertür, weiss, mit Bartschlüssel und Schloss
- Nebentüren als Rahmen oder Futtertüren, weiss mit bedarfsgerechtem Schloss
- Kellertüren teilweise aus Holzlatten zur besseren Lüftung (Holzlattenverschlag)

Lamellenstoren/Sonnenstoren

- Bei sämtlichen Fenstern Verbundraffstoren oder Vertikalbeschattung mit Elektroantrieb
- Gelenkarmmarkise sind im Dachgeschoss 1 Stk. vorgesehen

Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mit Zentraler Luft Wasser Wärmepumpe Raumheizung und Warmwasser
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Zimmern und Wohnen

- Verbrauchsabhängige Wärmemessung für Heizung und Warmwasser pro Wohnung

Treppenhaus

- Bodenbelag mit Feinsteinzeugplatten
- Handlauf bei den Treppen in Chromstahl oder Holz
- Wände Abrieb 1.5 mm positiv und Decken in Weissputz gestrichen

Briefkastenanlage

- Briefkastenanlage pro Wohnung mit Kaba -Zylinder und Schliessung passend zur Wohnung.

Sonnerie

- Sonnerie-/Gegensprechanlage mit Türöffner bei Hauseingang

Keller- und Disponibelräume

- Boden: Disponibelräume, Keller, Trocken und Korridore in Hartbeton/ Monobeton unbehandelt
- Wände: Beton, Kalksandstein oder Holzlatten (Lattenverschlag zur besseren Lüftung) teilweise mit Wärmedämmung, weiss gestrichen oder Holz unbehandelt
- Decken: Beton oder zementgebundene Holzwollplatte, weiss gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen
- Türen Keller-/Disponibelräume mit Kaba-Zylinder, passend zur Schliessanlage der Wohnung
- Technik: Pro Keller- und Disponibelraum Lichtschalter mit Steckdose, FL-Deckenleuchte und 1 Dreifach-Steckdose auf Wohnungszähler geschaltet

Garagenplatz

- Auto-Parkplätze, gemäss Plan. Zutritt via Toranlagen mit automatischem Antrieb (integrierter Fluchttüre nur wo nötig, mit Fernbedienung (1 Handsender/Parkplatz). Änderungen vorbehalten
- Zuteilung Parkplätze und Keller
Die Zuteilung der Keller und Parkplätze erfolgt gemäss STWEG Begründung und vor Definition der Verkäuferschaft. Diese ist nicht veränderbar.



Wohnungen

Bodenbeläge

Parkett Beat Hürlimann GmbH

oder Keramikplatten (Feinsteinzeug) SABAG in allen Tag- Nachträumen, Bad, Dusche

- Wohnungen: CHF 140.-/m²
- Terrasse, Sitzplatz: Feinsteinzeugplatten auf Distanzhöcker oder in Splitt oder Splittmörtel gelegt, mit offenen Fugen. Wird von der Bauherrschaft materialisiert.

Wandbeläge

Wohnen/Essen, Zimmer, Entrée/Korridor:

- Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen

Küche:

- Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen, teilweise Glasrückwand zwischen Ober- und Unterbauten (Glas in Küchenbudget enthalten)

Bad/Dusche, Dusche/WC:

- Abrieb 1.5mm positiv, weiss gestrichen

für Platten der Firma SABAG:

- Wohnungen: CHF 140.-/m²

Decken

- Wohnung: Weissputz, weiss gestrichen mit einer Vorhangschiene vor den Fenstern und Schiebtüren.
- Terrasse/Balkon/Sitzplatz: Beton oder Wärmedämmung, weiss

Kücheneinrichtung Firma Astor Küchenbau AG, Einsiedeln

Küche: Gemäss den Grundrissplänen und dem Angebot, inkl. Geräte fertig montiert, inkl. MWST als Budget

- pro Wohnung Nr.1 / 2 / 3: CHF 38'300.00
- pro Wohnung Nr. 4: CHF 40'000.00

Bad/Dusche

Sanitärapparate der Firma SABAG für alle Nassräume, gemäss den Grundrissplänen und dem Konzept und den Anforderungen an den Schallschutz. Sämtliche Apparate, Waschmaschine und Tumbler inkl. Armaturen und Garnituren wie Papierrollenhalter, Seifenhalter, Zahnglashalter, Badetuchstange, Unterbauten und Unterkonstruktionen etc. als Budget inkl. MWST

- pro Wohnung Nr. 1 - 4: CHF 34'000.0

- Schrankeinbauten
- Einfache Garderobe im Eingangsbereich mit Hutablage und einem Putzschrank. (Budget Fr. 2'200.-) sind im Kaufpreis enthalten.
- Ankleide (Budget CHF 6'000.00) sind im Kaufpreis enthalten
- Weiter Einbauschränke auf Käuferwunsch möglich, diese werden als Mehrkosten verrechnet.

Elektroanlagen in der Wohnung

Licht

- Im Kaufpreis enthalten sind 12 Stk. LED-Einbauspots verteilt nach Vorschlag Elektrofachmann

Wohnen/Essen

- Licht-/Stoerschalter mit Steckdose, Raumthermostat
- Zwei 3-fach-Steckdosen mit 2 Deckenlampenstellen
- 1 Multimediadose mit Radio/TV/Telefon (analog/digital, betriebsbereit),
- 1 Leerrohr/ Anschlussdose für Multimedia

Entrée/Korridor

- 1 Lichtschalter mit Steckdose
- Gegensprechanlage Sonnerie

Ein Zimmer

- Licht-/Stoerschalter mit Steckdose, Raumthermostat
- Zwei 3-fach-Steckdosen mit 1 Deckenlampenstelle
- 1 Multimediadose mit Radio/TV betriebsbereit

Weitere Zimmer

Licht-/Stoerschalter mit Steckdose, Raumthermostat
Zwei 3-fach-Steckdosen mit 1 Deckenlampenstelle
1 Leerrohr/Anschlussdose für Multimedia

Küche

- Lichtschalter mit Steckdose
- Zwei 3-fach-Steckdosen

Dusche/WC

- Lichtschalter mit Steckdose
- Beleuchtung integriert im Spiegelschrank

Terrasse/Sitzplatz

- Lichtschalter für Wandleuchte
- 1 Nass-Steckdose

Vorstellung Apparatepläne und allgemeines Beratungsgespräch mit Elektrofachmann, Dauer von zwei Stunden im Kaufpreis enthalten.

Allgemeines

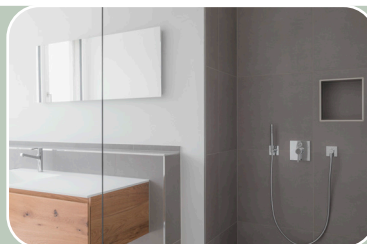
- Änderungen vorbehalten
- Hinweis zu den angegebenen Budgetpreisen: Preise der Beläge verstehen sich Netto, fertig verlegt mit Sockel, Vorbereitungs- / Nebenarbeiten und Fugen, inkl. MWST
- Budgetpreise für Sanitärapparate sind Bruttopreise des Sanitärlieferanten SABAG inkl. MWST

Generell

- Qualitative neutrale Änderungen und Abweichungen der Pläne zur Ausführung (Raumgrößen etc.), die sich aus dem Planungsprozess ergeben, bleiben vorbehalten und wird von der Käuferschaft akzeptiert.
- Alles was in diesem Baubeschrieb nicht definiert ist, bestimmt ausschliesslich die Verkäuferschaft, wie z.B.: Bepflanzung, Umgebung, Farben, Materialien, Ausführung, etc.
- Die in den Plänen enthaltenen Möbel, wie Tische, Betten, Sofas etc., sind Einrichtungsgegenstände der Käuferschaft und sind nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Im Kaufpreis inbegriffen

- Miteigentum am Grundstück
- Vollständige Hauserschliessung mit allen Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Kabelfernsehen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vermessungs- und Vermarktungsgebühren (Marksteine setzen)
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationskosten im Umfang des Baubeschriebs und den dazugehörigen Plänen
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, ggf. Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erstellung des Hauses notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekten, Ingenieur- und Installationsspezialisten
- Prämien für Bauzeitversicherung
- Gesetzliche Mehrwertsteuer
- Baukreditzinsen
- Kosten für die rechtliche Regelung wie Mutation, Begründung, Stockwerkeigentum, Miteigentum, Dienstbarkeiten usw.



Im Kaufpreis nicht inbegriffen

Von der Käuferschaft separat zu bezahlen:

- Über die im Kaufpreis enthaltene Grundleistung hinausgehende Sonderwünsche mit Beratungen, Planungsanpassungen der Käuferschaft werden nach Aufwand verrechnet. Die Abrechnung erfolgt transparent und in vorgängiger Absprache.
- Kosten für diese zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Verkaufsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche) inkl. der dazugehörenden anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Gebühren (Kanalisation, Wasser, Strom) sowie das Architekten- und Bauleitungshonorar von 15% aller zusätzlichen Ausbaukosten oder nach Aufwand berechnet mit Fr. 150.- pro Stunde.
- Aufwände und daraus resultierende Kosten für Käufervertreter oder beauftragte der Käuferschaft wie zum Beispiel Bausachverständiger, Übersetzer, Innenarchitekt etc.
- ½ der Beurkundungs-, Grundbuchgebühren (Vorvertrag/Kaufvertrag/ Hauptvertrag erstellen) und Notariatskosten. Zusätzliche Kosten des Notariats zum Beispiel für Übersetzungen, Nachweis Hauptwohnsitz und Vertretungen gehen zu Lasten Käuferschaft.
- Gebühren für die Errichtung von Schuldbriefen
- Allenfalls neu erhobene öffentliche Abgaben

Verkaufspreise

- Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise bis zum Bezugs-termin für die schlüsselfertigen Wohnungen gemäss Baubeschrieb und Plänen. Durch Sonderwünsche bedingte Mehrkosten werden separat verrechnet.
- Eine allfällige MWST Erhöhung zwischen Reservation und Bezug wird nachverrechnet.

Kaufabwicklung / Zahlungsmodus

- Bei der schriftlichen Kaufzusage / Reservation ist eine Anzahlung von CHF 50'000.- zu leisten.
- Bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages ist eine Anzahlung von CHF 150'000.- zu leisten (abzüglich Anzahlung CHF 50'000.-). Gleichzeitig hat der Käufer ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank über den Restkaufpreis zu erbringen und der Verkäuferschaft abzugeben
- Restzahlung 10 Tage vor Schlüsselübergabe.

Termine
provisorisch, abhängig von der Witterung

Baubeginn
Hochbau im Februar 2027

Bezug
Sommer 2028
Der Übergabe-Termin wird 3 Monate im Voraus bekannt gegeben.

Kontakt
Attraktiv Immobilien AG
Herr Christian Strickler
Höhenstrasse 12, 6313 Edlibach ZG
T +41 79 328 63 39
E-Mail attraktivimmobilien@bluewin.ch
www.attraktivimmobilien.ch

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Wohnoase

an der Hauptstrasse 61, 6313 Edlibach / Menzingen ZG

